

TRIBUNALE DI POTENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Esecuzione Immobiliare tra [REDACTED]
(creditore) [REDACTED]

R.G. N. 81/2017

RICOGNIZIONE DEFINITIVA LOTTO 2

Il sottoscritto CTU geom. Telesca Donato incaricato per la consulenza tecnica d'ufficio come in oggetto, visto l'aggiornamento catastale eseguito si descrive il lotto 2 e si specifica che le particelle 190 e 168 del foglio 8 a seguito del Tipo Mappale a rettifica sono state soppresse ed inglobate nella particella 453 del foglio 8 Comune di Rionero in Vulture.

LOTTO 2

Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 dell'intero fabbricato con destinazione abitazione, con annessa cantina e locali deposito, oltre corte pertinenziale di mq. 364 circa, ubicato in Rionero in Vulture (PZ) alla Frazione Monticchio Sgarroni snc, di 7 vani, il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in Vulture al Fg. 8 p.lla 453 sub 1, piano S1-T, Categoria A/2, Classe 1, vani 7, rendita € 343,44.

PREZZO BASE LOTTO 2 = $V_0 = 65.018,88$ €



1. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Tenendo conto che è inattendibile il riferimento ai valori catastali o ai valori dichiarati tra le parti in atti registrati di compravendita di analoghe unità immobiliari, risulta evidente l'impossibilità di adottare metodi analitici di stima quali la "Capitalizzazione dei redditi" o di metodiche che fanno uso dei parametri economici. Si ritiene quindi che il metodo che possa offrire risultati più aderenti ai reali valori di mercato sia il "Market Comparison Approach", articolatosi nel reperimento dei dati relativi ai prezzi di mercato di analoghi immobili in epoca recente ed applicando nella fattispecie il primo teorema del MCA.

Per effettuare la stima dell'immobile precedentemente descritto ci avvarremo del metodo di stima Sintetico Comparativo (Market Comparison Approach). Principio fondamentale di detto procedimento di stima e la legge di indifferenza, secondo tale legge quando una merce è di qualità uniforme ed omogenea, qualsiasi porzione può essere usata indifferentemente; in un medesimo mercato e nel medesimo momento quindi, tutte le porzioni del bene debbono poter essere scambiate secondo un medesimo rapporto. Si può quindi affermare che i beni identici in un ambito spaziale omogeneo ed in un'epoca recente devono avere lo stesso prezzo. Tuttavia, non essendo possibile prendere in considerazione beni identici, ci si dovrà riferire a beni omogenei o meglio simili. Unica condizione all'enunciato è che la differenziazione tra i beni sia limitata ad una sola caratteristica del bene stesso e che tale differenza sia misurabile, quantificabile e proporzionale al valore del bene. Avremo quindi:

$$V_O : P_s = V_{sc} : P_{sc}$$

$$V_O : P_s = V_c : P_c$$

Dove:

V_o = valore immobile

P_s = parametro del bene stimato

V_{sc} = valore del bene scambiato

P_{sc} = parametro del bene scambiato

V_c = valore di costo del bene prodotto

P_c = parametro del bene prodotto

Dove i parametri sono validi purchè siano misurabili, proporzionali al valore ed unici elementi di differenziazione. Essi possono cioè assumere natura fisico-tecnica (es. superficie) o economica (PLV.



Canoni ecc.). In sintesi si avrà che beni simili, oggetto di compravendita o prodotti in un ambito spaziale omogeneo ed in epoca recente, possono avere lo stesso valore. Quindi nel caso di valore di mercato o di costo si avrà:

$$V_o = \frac{V_{sc}/V_c}{P_{sc}/P_c} * P_s$$

La proporzione sopra indicata non è tuttavia completamente corretta ai fini di una stima. Non tutti i soggetti economici infatti sono uguali, non tutti si attendono all'enunciato dell'edonismo, non sempre il mercato è perfetto, ecc. Un corretto risultato può essere raggiunto quindi, solamente con un numero di osservazioni tali da offrire un'attendibilità statistica. Per questo motivo l'espressione precedente deve prendere in considerazione la sommatoria di molteplici osservazioni e deve infine risultare come seguente:

$$V_o = \frac{\sum_n IV_{sc}/V_c}{\sum_n IP_{sc}/P_c} * P_s$$

Dove:

V_o = valore immobile

P_s = parametro del bene stimato (consistenza)

ΣV_{sc} = sommatoria dei valori del bene scambiato

ΣP_{sc} = sommatoria del parametro del bene scambiato

ΣV_c = sommatoria dei valori del bene prodotto

ΣP_c = sommatoria del parametro del bene prodotto

La sommatoria dei beni di riferimento assimilabili, assume sulla disposizione in assi cartesiani la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspidè centrale che rappresenta il valore modale, ossia il più probabile valore per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche ecc. Nella pratica estimativa corrente è alquanto difficile reperire un numero sufficiente di dati comparabili per l'effettuazione della stima, sopperiscono all'occorrenza le mercuriali che altro non sono che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li intabulano in apposite tabelle denominate mercuriali. Faremo riferimento nel nostro caso alle mercuriali fornite a base delle stime dall' Agenzia del Territorio.



2. MERCURIALE DI RIFERIMENTO

Provincia: POTENZA

Comune: RIONERO IN VULTURE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - FRAZ. MONTICCHIO, C. DA CALOTTA, C. DA MAULANO, C. DA BRAIDA, C. DA INFORCHIA

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	400	500	L	1,1	1,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	320	400	L	0,9	1,2
Autorimesse	NORMALE	160	220	L	0,5	0,7
Dox	NORMALE	100	250	L	0,5	0,7

L'Agenzia del territorio, tra le funzioni e i compiti a essa attribuiti, gestisce l'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) con il quale risponde all'obiettivo primario di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Ciò avviene, da un lato, mediante la valorizzazione delle banche dati disponibili nell'amministrazione a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare e, dall'altro, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari estesa all'intero territorio nazionale. L'Osservatorio ha vissuto negli ultimi anni un processo di profonda innovazione volto alla ridefinizione della banca dati delle quotazioni e alla standardizzazione dei sistemi di rilevazione e di elaborazione, mediante la predisposizione di apposite schede contenenti informazioni, anche di dettaglio, delle unità immobiliari site in quegli ambiti territoriali con presenza di dinamica di mercato.

L'oggetto dell'indagine campionaria è l'universo delle compravendite di unità immobiliari che si realizzano in un semestre. Le compravendite sono indagate, ai fini dell'alimentazione della banca dati OMI, attraverso molteplici informazioni. Tra queste, è ovvio che quella inerente la rappresentazione delle quotazioni di prezzo è tra le principali.

Quest'ultima informazione è attinta mediante la rilevazione di uno dei tre possibili contenuti in relazione alla disponibilità, attendibilità e accessibilità della fonte. I tre contenuti, le tre tipologie di informazioni sono: il prezzo, che è la quantità di denaro con cui in un già definito atto di compravendita tra due distinti soggetti è stato scambiato un determinato bene economico, l'offerta che è la proposta di prezzo da parte del soggetto venditore affinché possa realizzarsi un atto di



compravendita, e il valore di stima che è la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico. La rilevazione dei dati di mercato rappresenta, nell'ambito del processo di alimentazione della banca dati OMI, l'operazione più delicata e importante effettuata da parte degli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. È fondamentale, infatti effettuare indagini di mercato sulla base di fonti attendibili, dalle quali acquisire gli elementi tecnico economici.

Tra le fonti consultate e utilizzate per l'indagine semestrale, si segnalano:

- agenzie immobiliari;
- annunci su riviste di settore;
- perizie di stima effettuate dagli uffici provinciali;
- selezione di atti di compravendita utili allo scopo;

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, l'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria, è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto, ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

I valori espressi nelle tabelle sovrastanti sono da intendersi per fabbricati con “Normale” stato conservativo.

Il valore stimato sarà dunque dato da:

$$V_o = \frac{\sum_n IV_{sc} / V_c}{\sum_n IP_{sc} / P_c} * P_s$$

Dove :

$$\frac{\sum_n IV_{sc} / V_c}{\sum_n IP_{sc} / P_c} =$$

P_s = consistenza dell'immobile

per il calcolo di tali superfici, occorre adottare opportuni coefficienti di omogeneizzazione, desunti dalla letteratura scientifica e calibrati anche sulla base dell'esperienza acquisita, che consentano di ottenere una superficie convenzionale cui poter assegnare i valori unitari di mercato. Pertanto al fine di avere un unico parametro di riferimento relativo alle superfici, si applicheranno dei coefficienti di omogeneizzazione alle superfici non residenziali per ragguagliarle a quelle residenziali. A tal proposito si fa riferimento alla Norma Uni “agenzie immobiliari”- n° 10750 requisiti di servizio che prevede:

-la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

-le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;



- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti box ecc)
 Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:
- 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50% delle superfici relative alle pareti portanti interne e perimetrali.

I coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici scoperte esclusive e di ornamento sono di seguito riportati:

- a.. 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperti ;
- 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% della superficie dei patii e porticati ;
- 15% dei giardini di appartamento ;
- 60% della superficie delle verande e accessori

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alla posizione delle superfici esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, all'ampiezza delle superfici esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

3. CALCOLO DEI PARAMETRI DI STIMA E DEL VALORE DI MERCATO

LOTTO 1

IMMOBILE UBICATO AL PIANO TERRA e PRIMO COMUNE DI RIPACANDIDA

- Calcolo di Ps (superficie omogeneizzata)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	PS Superficie omogeneizzata
appartamento	81.00 mq	1,00	81.00 mq
Balcone	2.40 mq	0.25	0.60 mq
deposito	11.00 mq	0,60	6.60 mq
TOTALE			88.20 mq

$$V_o = \frac{\sum_n IV_{sc} / V_c}{\sum_n IP_{sc} / P_c} * P_s$$

Pertanto

IMMOBILE A	$V_o = 425,00 \text{ (€/mq)} * 88.20 = 37.485,00 \text{ €}$
TOTALE QUOTA	$V_o = 37.485,00 \text{ €}$



LOTTO 2**IMMOBILE UBICATO AL PIANO TERRA e S1 COMUNE DI RIONERO IN V.**

- Calcolo di Ps (superficie omogeneizzata)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	PS Superficie omogeneizzata
Appartamento	131.00 mq	1,00	131.00 mq
Depositi	119.40 mq	0.60	71.64 mq
Cortile	364.00 mq	0.10	36.40 mq
TOTALE			239.04 mq

$$V_o = \frac{\sum_n IV_{sc} / V_c}{\sum_n IP_{sc} / P_c} * P_s$$

Pertanto

IMMOBILE B	$V_o = 272,00 \text{ (€/mq)} * 239.04 = 65.018,88 \text{ €}$
Deprezzamento stato dell'immobile -15%	
320.00 -15%= 272.00 €/mq	
TOTALE QUOTA	$V_o = 65.018,88 \text{ €}$

RIEPILOGO

OGGETTO DI STIMA	LOTTO N.1 Comprende Fabbricato sito in Comune di Ripacandida identificato IMMOBILE A	$V_o = 17.742,50 \text{ €}$
	LOTTO N.2 Comprende fabbricato, depositi, corte sito in Comune di Rionero in Vulture identificato IMMOBILE B	$V_o = 65.018,88 \text{ €}$

Potenza, li 01/03/2025


 (Geom. Donato Telesca)







del

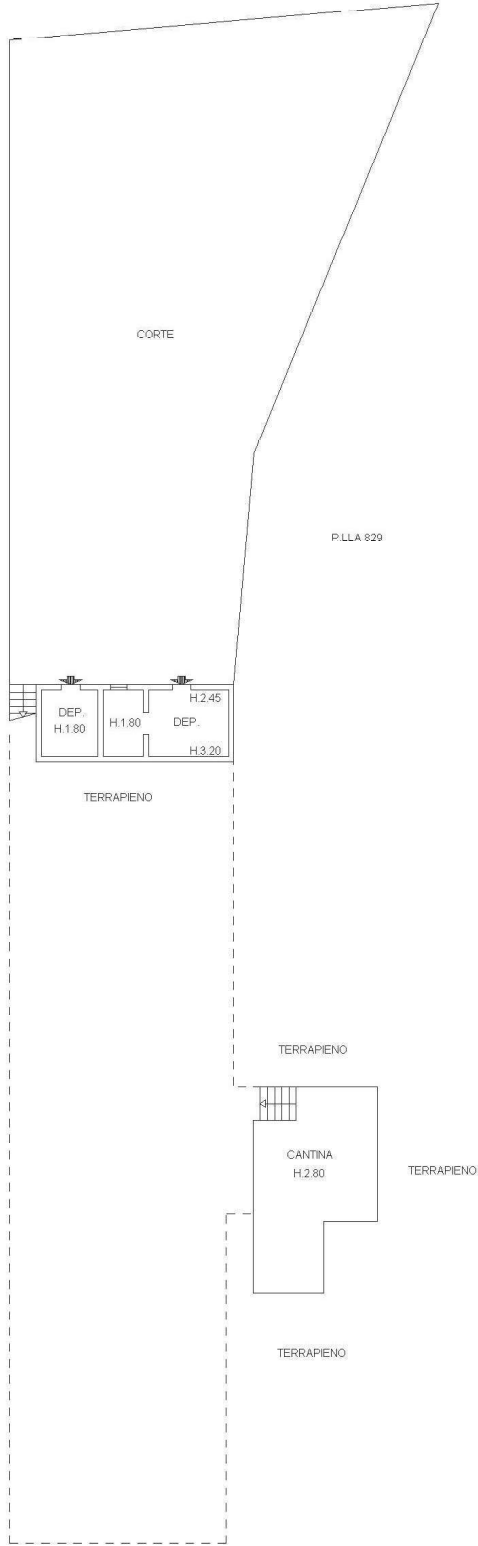
Dichiarazione protocollo n.
 Comune di Rionero In Vulture
 Frazione Monticchio Sgarroni

civ. SNC

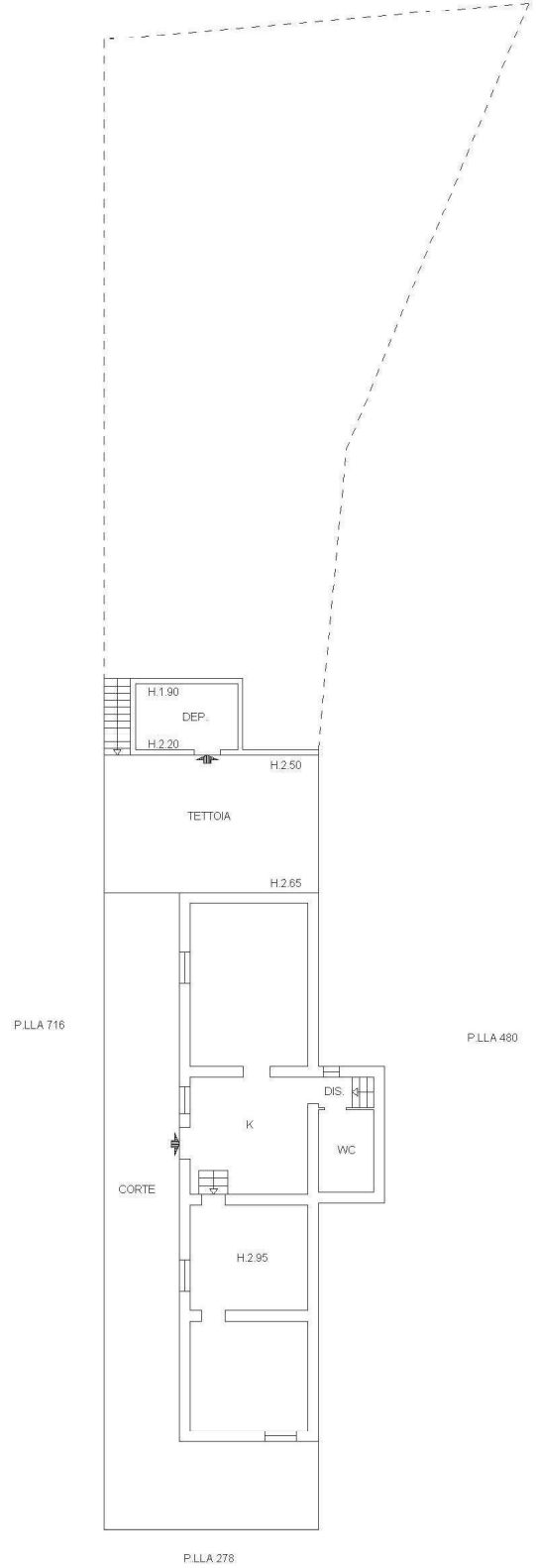
Identificativi Catastali:

Sezione: 8
 Foglio: 8
 Particella: 453
 Subalterno: 1

Compilata da:
 Telesca Donato
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Potenza
 N. 3128



Piano seminterrato



Piano terra



Scala 1:200



Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	Comune di RIONERO IN VULTURE (Codice: SICU)	Ditta n.: 1 di 1
Pratica numero: PZ0009093		
Codice di Riscontro: 000AG6368		
Operatore: VSCRRCR	Unita' a destinazione ordinaria n.: 1	Unita' in variazione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: 1
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unita' in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: AMPLIAMENTO	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti						
--------------------------	--	------------------------------	--	--	--	--	--	--

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		8	453									
2	C		8	453	1	FRAZIONE MONTICCHIO SGARRONI, SNC, p. SI-T	U	A/2	1	7	171	343,44	



Ufficio provinciale di: POTENZA - Territorio
Protocollo: 2024/86657
Data: 02/12/2024

ATTO DI AGGIORNAMENTO
Attestato di Approvazione

Codice file PREGEO:

Dati generali del tipo

Comune	RIONERO IN VULTURE	Sez. Censuaria	
Foglio	8	Particelle	453
Tecnico	DONATO TELESCA	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	POTENZA		

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Mappale

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo				Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€	€	
	principale	sub			ha	a	ca								
0	453	000			00000	02	80	SN			282				
V	453	000			00000	02	80	SN	A	453	282				
0	168	000			00000	00	40	SN			001	04	.06	.08	
S	168	000			00000	00	00		A	453	000				
0	190	000			00000	02	08	SN			099	02	.15	.03	
S	190	000			00000	00	00		A	453	000				

Elenco lotti di nuova formazione

Lotti	Sezione	Foglio	Particella	Superficie			Natura	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
				ha	a	ca					
A		8	453	00	05	28	SN	282	00	0	0



Ufficio provinciale di: POTENZA - Territorio

Protocollo: 2024/86657

Data: 02/12/2024

Codice file PREGEO:

Pag. 2 di 2

Dati generali del tipo

Comune	RIONERO IN VULTURE	Sez. Censuaria	
Foglio	8	Particelle	453
Tecnico	DONATO TELESCA	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	POTENZA		

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0084110/2024 del 21/11/2024 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:

2024/PZ0086657

Data di approvazione:

02/12/2024

Il Tecnico:

APPROVAZ. AUTOMATICA

Il Direttore dell'Ufficio:

LUCIA DE ROSA

(Responsabile del procedimento)

Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 15868

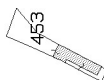
Data di richiesta del servizio: 02/12/2024

Riscossi € 65.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65 per tributi speciali catastali





Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento pratica n. PZ202486657 del 2/12/2024



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

Dati della richiesta	Comune di RIONERO IN VULTURE (Codice:H307)	
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 8 Particella: 168	

Numero di mappa soppresso dal 02/12/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	8	168	-	SOPPRESSO	00 00		Dominicale Agrario
Tipo Mappale del 02/12/2024 Pratica n. PZ0086657 in atti dal 02/12/2024 presentato il 02/12/2024 (n. 86657.1/2024)							
Notifica				Partita			
Annotazioni				di stadio: SOPPRESSA E UNITA AL FG. 8 N. 453			

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 8 Particella 190 ; Foglio 8 Particella 453 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	8	168	-	SEMINATIVO 4	00 40		Dominicale Agrario
Euro 0,06 L. 120 Euro 0,08 L. 160							
FRAZIONAMENTO in atti dal 02/05/1990 (n. 905.F01/1976)							
Notifica				Partita			
				12416			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:8 Particella:180 ; Foglio:8 Particella:181 ; Foglio:8 Particella:182 ; Foglio:8 Particella:183 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

Dati della richiesta	Comune di RIONERO IN VULTURE (Codice:H307)	
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 8 Particella: 190	

Numero di mappa soppresso dal 02/12/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	8	190	-	SOPPRESSO	00 00		Dominicale Agrario
Tipo Mappale del 02/12/2024 Pratica n. PZ0086657 in atti dal 02/12/2024 presentato il 02/12/2024 (n. 86657.1/2024)							
Notifica				Partita			
Annotazioni				di stadio: SOPPRESSA E UNITA AL FG. 8 N. 453			

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 8 Particella 168 ; Foglio 8 Particella 453 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/07/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	8	190	-	BOSCO ALTO 2	02 08		Dominicale Agrario
						Euro 0,15 L. 291	Euro 0,03 L. 62
							FRAZIONAMENTO in atti dal 27/07/1990 (n. 905.F03/1976)
Notifica				Partita			
				6136			

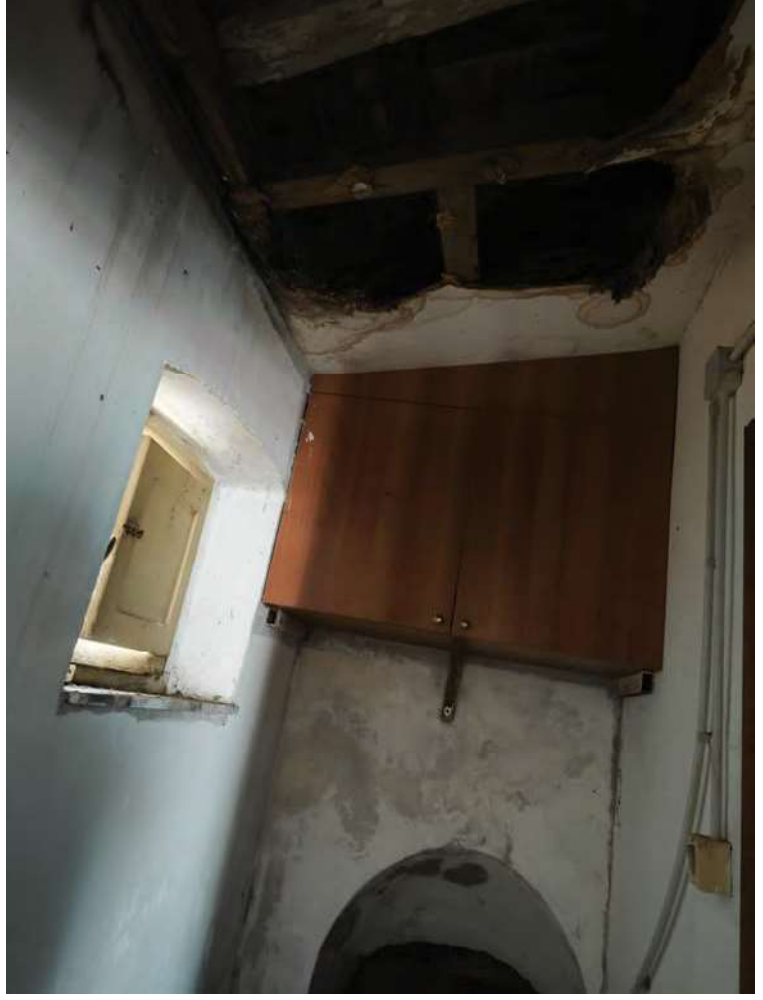
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:8 Particella:171 ; Foglio:8 Particella:191 ; Foglio:8 Particella:192 ; Foglio:8 Particella:193 ; Foglio:8 Particella:194 ; Foglio:8 Particella:195 ;

FOTO LOTTO 2









Potenza, li 01/03/2025

C.T.U.
3128
(Geom. Donato Telesca)

A circular professional stamp for Geom. Donato Telesca, C.T.U. 3128, Potenza. The stamp contains the text: "TELESCA DONATO", "C.T.U.", "3128", "POTENZA", "ALBO", "GEOMETRI PROV. POTENZA", "BOM.". Below the stamp is a handwritten signature in blue ink.